

проблем.

1. Житлово-комунальне господарство України. Інформаційно-аналітичний огляд. – К.: Держбуд України, 2001. – 63 с.
2. Житлово-комунальне господарство України. Інформаційно-аналітичний огляд. – К.: Держбуд України, 2002. – 61 с.
3. Проект Загальнодержавної програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2003-2010 роки Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства.
4. Президентські статистичні таблиці // Економіст. – 2002. – № 2. – С. 39-42.
5. Про реструктуризацію заборгованості щодо квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію: Закон України від 20.02.2003 №554-IV.
6. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002 – 2005 роки та на період до 2010 року: Постанова КМУ від 14.02.2002 №139.
7. Коровина З. Игольников А. О единой системе пенсионного обеспечения, обоснованных тарифах на жилищно-коммунальные услуги без льгот и привилегий // Экономика Украины. – 1999. – №1. – С. 47-55.
8. Райт Г. Децентрализация – наилучший путь организации предоставления услуг // Місцеве та регіональне самоврядування України. – 1995. – № 3-4. – С. 41-47.
9. Эра городов // Журнал о проблемах развития городов мира. – М.: Ин-т экономики города, 1999. – 89 с.
10. Іванілов О.С., Ярова В.В. Реформування джерел інвестиційних ресурсів житлово-комунального господарства // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.41. – К.: Техніка, 2002. – С. 109-112.

Отримано 17.10.2003

УДК 338.532.43

Т.П.ЮР'ЄВА, канд. екон. наук, Н.М.МАТВЄЄВА, С.Ю.ЮР'ЄВА

Харківська державна академія міського господарства

УДОСКОНАЛЕННЯ ЦІНОУТВОРЕННЯ В ЖКГ

Пропонуються нові підходи до формування тарифів на послуги ЖКГ і їх обґрунтування, виходячи з особливостей послуг і завдань галузі в умовах реформування та переходу до ринкових відносин.

Ціни являють собою тонкий, гнучкий інструмент і в той же час досить потужний важіль керування економікою. В умовах ринку правильно обрана цінова стратегія, грамотна тактика формування цін, економічно вивірені методи ціноутворення складають основу успішної діяльності будь-якого підприємства незалежно від організаційно-правової форми.

Основними завданнями ціноутворення є покриття витрат на виробництво продукції і забезпечення прибутку, достатнього для нормального функціонування виробника; облік взаємозамінності продукції при формуванні ціни; вирішення соціальних питань, реалізація екологічної політики; вирішення зовнішньополітичних питань.

Ціни на комунальні послуги (оплата житла, збирання сміття, прибирання території та ін.) називають тарифами.

Під послугою слід розуміти будь-яку корисну діяльність чи роботу, що надається підприємствам, організаціям чи приватним особам. Характерним для послуги є те, що вона не існує самостійно від людини чи речі, яким вона надається.

У цілому послуги мають риси, що відрізняють їх від товарів: нематеріальний характер; невіддільність від осіб, які споживають послуги (індивідуальний характер споживання); нездатність до збереження (неможливо накопичувати і перевозити); нерозривність виробництва і споживання послуги і нестабільності якості, при оцінці якої треба враховувати не тільки результат, але і процес надання послуги.

Особливості сфери послуг обумовлюють як особливості формування цін і методів їхнього визначення, так і проведення цінової політики і стратегії підприємств.

Багатозначність економічного змісту ціни виражається в розмаїтості економічних функцій, що визначають її роль і місце в економіці. До числа основних відносять три економічні функції ціни [1]:

- вимірювальна – ціна виступає як засіб виміру витрат і результатів суспільної праці у всіх фазах суспільного відтворення;
- розподільна – ціна використовується як знаряддя розподілу і перерозподілу вартості суспільного продукту елементів вартості (витрат, доходів і нагромаджень);
- стимулююча – ціна служить засобом економічного стимулювання господарюючих суб'єктів.

Взаємозв'язок цих основних функцій ціни полягає в тому, що за допомогою вимірювальної функції забезпечується порівняння витрат і результатів, розподільної - розподіл продукції і її частин на відшкодування витрат відтворення в наступному циклі, а за допомогою стимулюючої функції на основі виміру витрат, результатів і розподілу останніх стимулюються зниження витрат і максимізація результатів господарюючих суб'єктів, при наявності відповідного зв'язку цін на продукцію і ресурси з безпосередніми індивідуальними і колективними інтересами через систему мотивації трудових колективів та індивідумів.

Кожна функція розкриває характер, спосіб впливу на відтворювальний процес у цілому і його сторони за ступенем активності цього впливу: від відносно пасивного виміру витрат і результатів відтворення до активного знаряддя розподілу доходів і економічного стимулювання, що безпосередньо зачіпає інтереси підприємців, трудових колективів і людей (як виробників, так і споживачів).

Система економічних функцій ціни дає комплексне уявлення про їх використання в народному господарстві як інструмента регулювання процесу суспільного відтворення.

Активізація ціни в ринковому механізмі повинна відбуватися за допомогою використання її функцій при посиленні значення тих з них, що відрізняються найбільшою силою впливу на господарюючі суб'єкти, тобто розподільної і стимулюючої.

Ціни на послуги встановлюються з урахуванням системи ціноутворюючих факторів. До найважливіших з них відносяться: територіальний фактор; відображення в цінах споживчих параметрів послуг, включаючи диференціацію за рівнем обслуговування; природно-кліматичні та інші регіональні розходження; соціальний фактор; попит і пропозиція послуг; взаємозамінність і взаємодоповнюваність послуг і товарів.

Розглянемо особливості попиту і пропозиції у сфері послуг як основних ціноутворюючих факторів. Виходячи з особливостей послуги, можна відзначити, що попит на послуги завжди індивідуальний, передусе їхньому виробництву, має місцевий характер і практично не-взаємозамінний. Нерозривність попиту та пропозиції визначає локальний характер ринку послуг і наявність у ряді випадків природних монополій.

Врахування споживчих параметрів послуг у цінах – один з принципів ціноутворення. Підвищення якості послуг має в даний час велике значення. Найважливішою передумовою стимулювання підвищення якості послуг за допомогою цін є встановлення точних споживчих параметрів для кожного виду послуг, що характеризують їх споживчу вартість. Для вирішення цього завдання необхідно провести попередню стандартизацію послуг. У процесі розробки системи стандартизації послуг треба визначити об'єкт стандартизації, обумовлений сутністю послуги як процесу. Об'єктом стандартизації є не тільки жива й упредметнена праця, але і норми обслуговування, тривалість надання послуги, технологічний процес її виробництва. Стандартизація послуг, наприклад, в житловому господарстві припускає визначення двох груп стандартів: 1) на технологічний процес (послугу); 2) на обслуговування.

Крім того, на процес формування цін у сфері житлових послуг впливає їх висока соціальна значущість. Це призводить до того, що чисто ринкові механізми господарювання не завжди ефективні, і, отже, ціна, що регулює попит і пропозицію, має бути доповнена такими фінансовими важелями, як пільги і дотації – виробникам і субсидії – споживачам.

На сучасному етапі ціноутворення в житловому господарстві характеризується такими особливостями :

діючі тарифи неповною мірою покривають витрати виробників житлових послуг;

тарифи мають витратний характер, оскільки більшість з них формується, виходячи з місцевих витрат;

- має місце значна розмаїтість рівнів тарифів у зв'язку з територіальними розходженнями виробництва і споживання послуг;

передбачається соціальна орієнтація тарифів для населення, обумовлена наданням житлових послуг на пільгових умовах;

занижений рівень тарифів передбачає наявність системи бюджетних дотацій;

у тарифах належним чином не враховуються якісні параметри послуг, а також умови їхнього виробництва і споживання.

Для повної окупності житлових послуг необхідна реформа ціноутворення в житловій сфері. У першу чергу, потрібне проведення аналізу технічного стану будинків і діяльності житлових організацій (від організації утримання будинків до бухгалтерського обліку й аудиту з визначенням структури витрат за реальною собівартістю послуг). На другому етапі житлове господарство має бути переведене на повну окупність за рахунок повної оплати населенням установлених тарифів.

Зважаючи на це, одним з найважливіших завдань тарифної політики є перехід до економічно обґрунтованих тарифів [2]. Під економічно обґрунтованим тарифом розуміється такий його рівень, що забезпечує досяжний компроміс між виробником і споживачем даних послуг і відповідна рівновага на конкретному ринку.

Ціну за житло доцільно встановлювати, виходячи з нормативної потреби і припустимих наднормативних надлишків житла на одну людину. На їхній основі будується плата за стандартний набір параметрів якості житла й елементів благоустрою житла, що зафіксовані в нормативних документах [3].

У ринкових умовах кожен квартиронаймач чи власник квартири повинен оплачувати ту послугу, яку він одержує. Витрати на утримання 1 м² загальної площі житлового фонду залежать від багатьох факторів: поверховості будинку, матеріалу стін, насиченості інженерним устаткуванням, розміру площ, що прибираються, віддаленості від центра і транспортних розв'язок та ін. Практично в кожному будинку складається свій рівень витрат на експлуатацію і відповідна йому собівартість утримання 1 м² загальної площі. Виходячи з цього, квартирна плата повинна враховувати кількість житла (загальну площу кварти-

ри), його споживчі якості (матеріал стін, поверх, місце розташування квартири та ін.), а також якість послуг з утримання житла.

У даний час в Харкові діють дві ставки квартирної плати:

- у будинках без ліфта – 0,28 грн. на 1 м² загальної площі;
- у будинках з ліфтом – 0,37 грн. на 1 м² загальної площі.

Такий підхід не є ринковим і не враховує ціноутворюючих факторів, що впливають на оплату житлової послуги. Крім того, обидві сторони – квартиронаймачі і житлові організації – також не мають достатніх стимулів для поліпшення своїх взаємин. Квартиронаймачі тому, що за різний обсяг і якість послуг вони повинні платити однакову ставку квартплати, а житлові організації – тому, що при об'єктивно різних питомих витратах (обумовлених структурою житлового фонду) вони матимуть однакові питомі доходи. Отже, житлові організації, в яких витрати нижче середнього показника, закладеного в тариф, будуть прибутковими, а житлові організації, в яких витрати вище цього показника, – збитковими.

На нашу думку, квартплата на 1 м² загальній площі повинна бути достатньою для відшкодування витрат на утримання житлового фонду і його спецобладнання і диференційованою залежно від факторів, що визначають її величину. З огляду на те, що на розмір витрат впливає безліч факторів з різним характером впливу, вважаємо, що ставку квартплати треба визначати для конкретного типу житлового фонду. При цьому її величина повинна встановлюватися, виходячи з набору елементів-розцінок на кожен вид робіт з утримання домоволодінь, і коефіцієнтів, що враховують споживчі якості квартир. Розрахунок елементів-розцінок здійснюється у вигляді планових калькуляцій нормативним методом.

Величину питомої ставки квартирної плати треба визначати для кожного конкретного будинку як суму елементів-розцінок (за фактично надаваними в даному будинку послугами), скориговану на коефіцієнти, що враховують споживчі якості житла. Пропонований підхід сприятиме формуванню ринку житла і житлових послуг, створенню конкуренції.

1. Кононенко В.И. Функции цен в условиях формирования рыночной экономики. - К.: Наукова думка, 1994.

2. Методические рекомендации по расчету экономически обоснованных тарифов на жилищно-коммунальные услуги: Приказ Госстроя Украины №78 от 29.03.1998.

3. Порядок определения нормативных затрат жилищно-эксплуатационных организаций, связанных с содержанием домов и придомовых территорий: Приказ Госстроя Украины №214 от 03.09.1999.

Отримано 17.10.2003